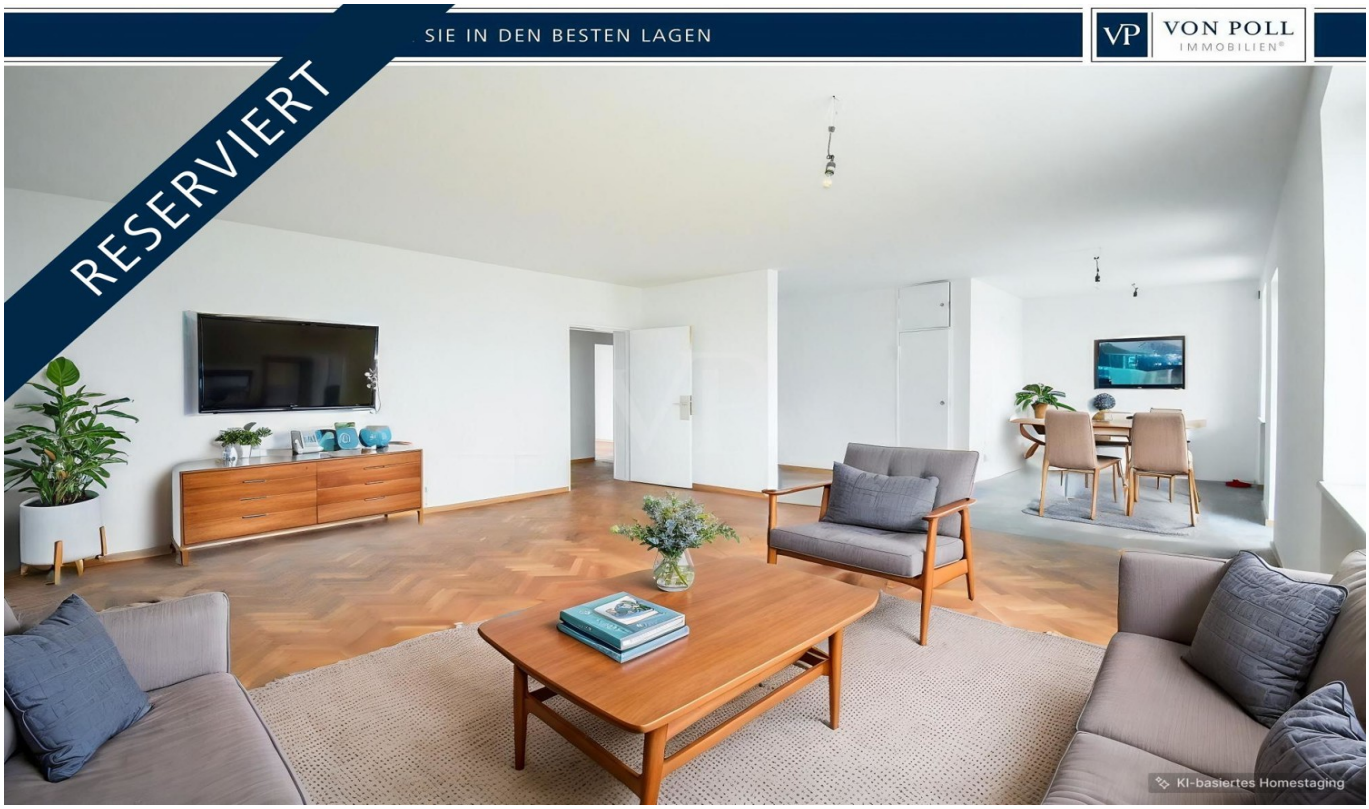
Kitzingen

Reserviert 4% Rendite - Renovierte 2.Obergeschosswohnung Nr. 6 rechts in Kitzingen

Objektnummer: 24432009



KAUFPREIS: 250.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 99 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 24432009 - 97318 Kitzingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24432009 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick

Objektnummer	24432009
Wohnfläche	ca. 99 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1951
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	250.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 1,25 % (+ MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 3 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24432009 - 97318 Kitzingen

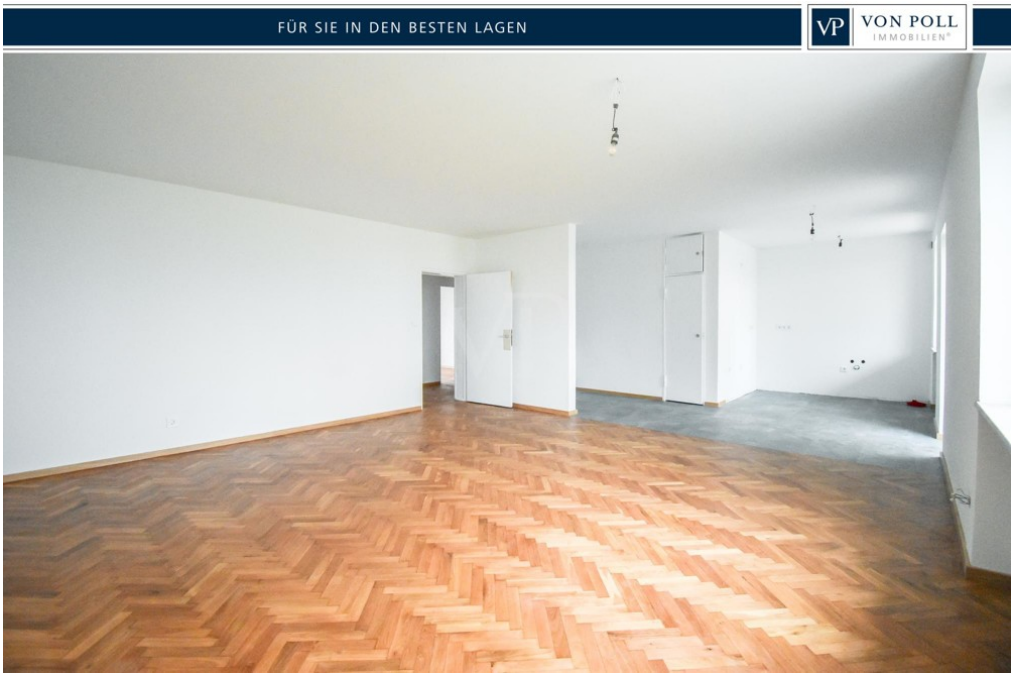
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	19.03.2033
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	105.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1951

Objektnummer: 24432009 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 24432009 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24432009 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24432009 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24432009 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24432009 - 97318 Kitzingen

Ein erster Eindruck

von Poll Immobilien präsentiert Ihnen eine sanierte 2. Obergeschosswohnung mit Balkon in der Wohnsiedlung Marshall Heights in Kitzingen. Die Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten auf einem ca. 1150 m² großen Grundstück. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 98 m². Der Grundriss umfasst neben dem großen und hellen Wohnzimmer und den beiden Schlafzimmern eine Küche und ein Badezimmer mit Dusche. Der Balkon, auf dem eine 600W Photovoltaikanlage installiert ist, bietet einen weiten Ausblick. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil und ein Stellplatz direkt vor dem Haus. Das 1951 erbaute Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 2022 umfangreich saniert. Das Gebäude verfügt über eine neue Heizungsanlage, Parkett-/Fliesenböden und teilweise neue Elektrik. Das gesamte Anwesen befindet sich in einem sehr guten Zustand und es besteht in naher Zukunft kein Sanierungsbedarf. Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die Mieteinnahme beträgt ca. 10.400 € pro Jahr. Für eine ausführlichere Immobilienberatung bis hin zur Objektbesichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24432009 - 97318 Kitzingen

Ausstattung und Details

Highlights:
* Zwei Schlafzimmer
* Neues Badezimmer
* Parkettböden
* 600W Balkon-Photovoltaikanlage
* Moderne Wohnsiedlung
* Gute Infrastruktur

Objektnummer: 24432009 - 97318 Kitzingen

Alles zum Standort

Die Marshall Heights sind ein weitläufiger, grüner Stadtteil, mit hoher Lebensqualität, gelegen auf der Flurlage Sonnenhügel in Kitzingen. Der Blick von dieser einmaligen Wohnsiedlung schweift weit über Kitzingen bis hin zum Schwanberg. Auf 32 Hektar mit mehr als 700 Wohneinheiten bietet der Stadtteil Marshall Heights der Stadt Kitzingen neue Möglichkeiten. Neben 103 Texashäusern befinden sich auch 30 Wohnblocks in der ehemaligen Kaserne. Auf einer Anhöhe gelegen sind die Marshall Heights verkehrstechnisch optimal vernetzt mit der Region Mainfranken. Die Zufahrt in die Marshall Heights erfolgt über die Bundesstraße 8. Nach Würzburg sind es mit dem PKW nur 15 Minuten. Aber auch Kitzingen bietet alle Vorzüge einer Kreisstadt. Die familienfreundliche Stadt am Main ist besonders für ihre erlesenen Weine bekannt und lädt mit charmanten Restaurants und Cafés zum Verweilen ein. Für Freizeit und Erholung bietet der Main mit neu gestalteter Uferpromenade und einer ausgedehnten Freizeitanlage ideale Voraussetzungen. Zu den Sehenswürdigkeiten gehören das Rathaus und der Falterturm von 1496. Kitzingen zeichnet sich besonders durch seine optimale Erreichbarkeit aus: direkt angebunden an das Autobahnkreuz A7/ A3 ist eine unkomplizierte Anreise mit dem Auto gewährleistet. Vom Park-and-Ride-Bahnhof in Kitzingen aus ist man in ca. 20 Minuten in Würzburg und in ca. 50 Minuten in Nürnberg. Neben den wirtschaftsförderlichen Aspekten wird Kitzingen gleichzeitig als attraktiver und familienfreundlicher Wohnort empfunden. Dazu trägt das exzellente Betreuungsangebot bei. Sowohl für die kleinsten Bewohner wie auch für die schulpflichtigen Kinder gibt es eine gute Auswahl: drei Grundschulen, zwei Mittelschulen, zwei Förderschulen, eine Wirtschaftsschule, eine Realschule, ein Gymnasium sowie eine Fachoberschule.

Objektnummer: 24432009 - 97318 Kitzingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 105.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24432009 - 97318 Kitzingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellinger

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen
Tel.: +49 9321 - 92 44 995
E-Mail: kitzingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com